

II. Resoluciones de la Dirección General

Por JOSÉ S. RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ
GALO RODRÍGUEZ TEJADA

LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EXIGE EL CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE APARECEN DIRECTAMENTE COMO TITULARES REGISTRALES, Y, EN DEFECTO DEL CONSENTIMIENTO, LA RESOLUCION JUDICIAL RECAIDA EN JUICIO ORDINARIO ENTABLADA PRECISAMENTE CONTRA LOS TITULARES DE LOS DISTINTOS ASIENTOS, NO BASTANDO LA SOLICITUD DEL TITULAR DEL PLENO DOMINIO, SI LO QUE SE PRETENDE RECTIFICAR SON HIPOTECAS, ANOTACIONES DE EMBARGO, ETC. (Resolución de 25 de marzo de 1993, BOE de 20 de abril).

En el recurso gubernativo interpuesto por don Lino González Suárez, como representante de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima» y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), contra la denegación del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, a practicar rectificaciones de asientos registrales.

Hechos. 1. Por escrituras de 8 de junio de 1989, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González-Solar, y de 16 de junio de 1989, ante la Notaria de Infiesto doña Inmaculada Pablos Alonso, don Lino González Suárez, en representación de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), compró a distintos particulares diversas participaciones indivisas, que en conjunto representaban el pleno dominio de un solar, finca registral número 8.318, diciéndose en ambas «que compran y adquieren en la proporción de un 75 por 100 la primera y 25 por 100 la segunda y con destino a la Unión Temporal de Empresas», motivando ambas las inscripciones 5.^a y 6.^a, respectivamente, de dicha finca.

Por otras dos escrituras, de 9 de enero de 1992, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González-Solar, se rectificaron las dos escrituras anteriores en el sentido de hacer constar que la adquisición se hizo a favor de la Unión

Temporal de Empresas, que era la Entidad representada por don Lino González Suárez, como Gerente único de la misma, y no como se expresó en la escritura y se inscribió en el Registro a favor de cada una de las Entidades componentes de la Unión en diversa proporción. Estas escrituras de rectificación motivaron las inscripciones 10.^a y 11.^a de dicha finca, y con posterioridad a las mismas se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo el escrito cuya denegación motivó este recurso.

II. Presentado en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo un escrito suscrito por don Lino González Suárez, como Gerente de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), por el que solicitaba la rectificación de todos los asientos registrales posteriores a la citada inscripción 6.^a para adecuarlos a las rectificaciones que resultaban de las inscripciones 10.^a y 11.^a fue calificado con la siguiente nota: Se deniega la inscripción de lo solicitado en el precedente escrito porque, aparte de que las Uniones Temporales de Empresas no tienen personalidad jurídica propia, conforme al artículo 7 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, se precisaría escritura pública en la que constase el consentimiento de los titulares registrales o en su defecto resolución judicial —para la anotación de embargo mandamiento judicial—, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria.—Oviedo, 10 de junio de 1992.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: José Ramón Bustillo Sánchez.

III. Don Lino González Suárez interpuso contra dicha calificación recurso gubernativo alegando: 1.º Que en las primeras escrituras otorgadas y en las inscripciones que motivaron se padeció el error de considerar como entidades adquirentes a los componentes de la Unión Temporal de Empresas no obstante intervenir en ellas don Lino González Suárez, como representante de ésta, en cuanto Gerente de la misma, y no como representante de aquéllas. 2.º Que para subsanar dicho error se otorgaron las escrituras de rectificación a fin de conseguir que a nivel de titulación y Registro constase claramente que la entidad adquirente es la Unión Temporal de Empresas con independencia del porcentaje de participación que dentro de la misma tuvieran las entidades componentes de la Unión. 3.º Que el escrito que motivaba el recurso se presentó con el fin de rectificar los asientos intermedios, pues al haberse construido sobre el solar un edificio y dividido éste horizontalmente en pisos se hacía necesaria la rectificación de la inscripción de éstos para posibilitar la inscripción de las posteriores escrituras de venta, al haber sido suscritos los contratos privados previos por la Unión Temporal de Empresas.

IV. El Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, en defensa de su nota, informó: 1.º Que las inscripciones practicadas a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», en la proporción de un 75 por 100 la primera y un 25 por 100 la segunda, está bien practicada ya que según el artículo 7, número 2, de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, «la Unión Temporal de Empresas no tendrá personalidad jurídica propia». 2.º Que don Lino González Suárez, al ser Gerente de la Unión, está facultado para realizar la adquisición, pues según el artículo 8.º, apartado d), de la mencionada Ley, el Gerente ha de tener poderes suficientes de todos y cada uno de los miembros que integran la Unión. 3.º Que las inscripciones 10.^a y 11.^a, más que de rectificación, serían de aclaración, pues se limitan a hacer constar que la adquisición era a favor de la Entidad «Inmobiliaria Sala, Socie-

dad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), Ley 18/1982, de 26 de mayo, sin que exista acta formal de inscripción a favor de dicha Entidad, pues carece de personalidad jurídica, por lo que sigue en plena vigencia la inscripción de las participaciones a favor de cada una de las Sociedades que integran la Unión. 4.º Que el escrito presentado nunca será medio hábil para practicar rectificación alguna, pues de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sería necesaria escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes y se precisaría el consentimiento de cada uno de los titulares de las inscripciones cuya rectificación se solicita, conforme al apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Además, existe una anotación preventiva de embargo para cuya rectificación haría falta el correspondiente mandamiento judicial.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias dictó auto el 21 de octubre de 1992, desestimando el recurso planteado y confirmando la nota del Registrador por considerarla ajustada a derecho, añadiendo que podrían ser otorgadas las ventas de pisos pretendidas al disponer don Lino González Suárez, como Gerente, de poderes de las dos Sociedades.

VI. El recurrente apeló ante esta Dirección General, insistiendo en la personalidad jurídica de la Unión Temporal de Empresas, una vez que ésta ha sido inscrita en el Registro Mercantil como una Sociedad anónima, en que la voluntad de los comparecientes en las escrituras de referencia es la de vender y adquirir para la Unión Temporal de Empresas y no para las respectivas Sociedades y en el hecho de que de no llevarse a cabo la rectificación se mantendría una contradicción dentro de los asientos del Registro, pues no se sabría con claridad quién es el titular registral al no ser éste el mismo según los diferentes asientos del historial registral de la finca.

VII. Para mejor proveer se solicitó por este Centro Directivo del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo certificación literal de la inscripción 5.ª y posteriores de la finca registral 8.318 y si se hubiese inscrito el régimen de división horizontal también de los asientos del piso o local que comprendiese más asientos que el de división.

Remitida la citada certificación de la misma, resulta:

1.º Que respecto a la finca matriz 8.318 resultan las siguientes inscripciones: a) Inscripciones de compraventa 5.ª y 6.ª practicadas a favor de la «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», en la proporción de un 75 por 100 la primera y un 25 por 100 la segunda; b) Inscripción 7.ª de hipoteca cancelada por la 9.ª; c) Inscripción octava de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal practicada a favor de ambas entidades y en la misma proporción, y d) Inscripciones 10.ª y 11.ª, por las que rectifican las inscripciones 5.ª y 6.ª, en el sentido de hacer constar que las ventas se efectuaron a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), Ley 18/1982, de 26 de mayo. 2.º Que la citada finca fue dividida horizontalmente en 27 fincas (números registrales 10.708 a 10.734), inscritas a favor de ambas entidades y en dicha proporción (inscripciones primeras), resultando además los siguientes asientos: a) Respecto a las fincas 10.708, 10.710 a 10.718, hipoteca a favor de «Herrero Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima» (inscripción 2.ª), anotación de embargo, letra A,

sobre el 25 por 100, propiedad de «Construcciones Bencar, Sociedad Limitada», y a favor del «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», y anotación, letra B, sobre esa misma participación a favor de don Luis Javier Menéndez Barreiro; b) La finca 10.709, con las anotaciones A y B antes reseñadas; c) Las fincas 10.719 a 10.733, con la hipoteca y anotación letra A reseñadas; d) La finca 10.734, únicamente con la hipoteca reseñada. Además, están vigentes respecto a la finca registral 10.709, por un lado, y 10.711, 10.712, 10.713, 10.714, 10.716, 10.717, 10.718, 10.719, 10.720, 10.722, 10.724, 10.725, 10.726, 10.727, 10.728, 10.729 y 10.730, por otro, sendos asientos de presentación de las escrituras de hipoteca sobre dichas fincas a favor del «Banco Herrero, Sociedad Anónima».

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 392 y 1.669 del Código Civil; 1.º, 9.º y 40 de la Ley Hipotecaria; Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de las Uniones Temporales de Empresas; artículos 7.º, 51, 54 y 383 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de 29 de septiembre de 1992, y las Resoluciones de 20 de marzo y 18 de abril de 1986.

1. De los asientos registrales relativos a una casa construida en régimen de propiedad horizontal, resulta: a) La finca total, obra nueva y cada uno de los pisos y locales figuran inscritos en condominio en la proporción de un 75 por 100 en favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y de un 25 por 100 en favor de «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», y b) Aparte de que hay afecciones e hipotecas que pesan sobre la plena propiedad de los pisos y locales (partiendo de que la titularidad de la propiedad de la finca y de cada uno de los pisos y locales correspondía, en la proporción dicha, a una y otra entidad), hay también afecciones y gravámenes, especialmente anotaciones de embargo, que afectan sólo al 25 por 100 que sobre cada uno de los pisos y locales corresponde a «Contratas Bencar, Sociedad Limitada».

Las dos inscripciones relativas a la adquisición del solar han sido rectificadas, en virtud de escritura, para hacer constar que la compra se efectuó «a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), Ley 18/1982, de 26 de mayo». Según el informe del Registrador, la rectificación se hizo «sin que exista acta formal de inscripción» a favor de la Unión Temporal de Empresas, pues «carece de personalidad jurídica, por lo que sigue en plena vigencia la inscripción de las participaciones a favor de cada una de las Sociedades que integran la Unión».

Con estos antecedentes registrales, quien en calidad de Gerente y Apoderado de la Unión Temporal intervino en las dos escrituras de compra del solar y en las dos escrituras relativas a la indicada rectificación, solicitó que, en virtud de las rectificaciones ya llevadas a cabo, proceda el Registrador a la rectificación de todos los asientos registrales posteriores y, por tanto, de todos los relativos sea a la finca entera, sea a cada uno de los pisos o locales.

El Registrador, en su nota denegatoria, viene a oponerse a la rectificación pretendida por entender que existen dos obstáculos: Uno, el derivado de la falta de personalidad de la entidad compradora, obstáculo este que por derivar de las exigencias del sistema no sería subsanable ni con el consentimiento de interesados ni por determinación judicial, y el otro, y si el primero no fuera suficiente, porque el principio de salvaguardia de los asientos exige o el consentimiento de los titulares registrales o la resolución judicial.

2. Cuando dos o más personas adquieren un bien inmueble ordinariamen-

te, queda constituido sobre ese bien un condominio y, como una exigencia añadida del principio de determinación registral, está ordenado que las inscripciones de las partes indivisas «precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente» (cfr. art. 54 del Reglamento Hipotecario). Pero nuestro ordenamiento conoce otras formas de comunidad en que la cotitularidad no recae sobre cada bien sino sobre un patrimonio o sobre un conjunto de bienes porque así resulta de las disposiciones específicas que la regulan. Cuando sea este el caso regirán estas disposiciones específicas antes que las prescripciones que regulan el condominio ordinario (cfr. art. 392-II del Código Civil); entender que en los casos en que la comunidad de bienes recae, conforme a las disposiciones específicas, sobre un patrimonio o sobre un conjunto de bienes, cada comunero es titular sólo de una cuota sobre cada uno de todos los bienes que constituyen el conjunto y que puede, en consecuencia, disponer individualmente de su cuota en uno o en algunos de los bienes, o que caben embargos sobre cuotas aisladas de algunos bienes por deudas de cada comunero, o que puede cada uno de los comuneros ejercitar la acción de división sobre cada uno de los bienes y con independencia de los demás bienes (sin permitir hacer lotes con los bienes del conjunto), sobre no estar ajustado el ordenamiento conducirá a soluciones atomísticas antieconómicas y enormemente perturbadoras.

3. La figura de la comunidad que recae sobre el conjunto de bienes puede darse, entre otros supuestos, en los casos de figuras societarias o asociativas que actúan públicamente a través de órganos, pero que por determinación de la ley no llegan a tener personalidad jurídica, como ocurre en el caso de las Uniones Temporales de Empresas. El legislador ha previsto esta figura social como sistema de colaboración entre empresarios para el desarrollo de una obra, servicio o suministro; constituyen a este efecto una Unión Temporal, la cual, aunque, conforme a las disposiciones específicas no tendrá personalidad jurídica, va a estar sometida a Estatutos específicos, tendrá un Gerente único y un fondo operativo común y, entre los demás pactos estatutarios posibles, ha de constar la proporción o método para determinar la participación de las distintas empresas miembros en la distribución de resultados (cfr. título III de la Ley 18/1982). Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse antes que las normas del condominio las disposiciones propias de las Uniones Temporales de Empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las Sociedades mismas (cfr. art. 392-II del Código Civil).

Congruentemente, procede hacer constar en el Registro la afección social de los bienes adquiridos para la Unión, la cual, por lo dicho, no equivale a que entre los socios quede constituido un condominio por cuotas sobre cada uno de los bienes. En la inscripción habrían de constar, pues, las circunstancias necesarias para que quede expresada la titularidad, naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. arts. 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), tal como resulte de la realidad sustantiva acreditada por la titulación presentada al Registro.

4. Ahora bien, no corresponde a este momento, ni a la vía gubernativa, enjuiciar si las inscripciones practicadas se han atendido o no a esa doctrina, en primer lugar porque gozan de la presunción legal de validez y exactitud y de la salvaguardia judicial, y, además, porque de existir alguna discordancia del Registro con la realidad no basta el consentimiento del Gerente y representante de la Unión Temporal; los principios registrales exigen para la rectificación, como acertadamente señala el Registrador en la nota de calificación

recurrida, el consentimiento de las personas o entidades que aparecen directamente como titulares registrales —y tratándose de anotaciones preventivas de embargo el correspondiente mandamiento judicial—, y, en defecto del consentimiento, la resolución judicial recaída en juicio ordinario entablada precisamente contra los titulares de los distintos asientos.

Esta Dirección General ha acordado no estimar el recurso y confirmar la denegación de rectificación en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 25 de marzo de 1993.—El Director general, *Antonio Pau Pedrón*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

COMENTARIO A LA RESOLUCIÓN 25-3-1993

La resolución comentada supone una repetida aplicación en un principio configurado a través de la doctrina de la DGRN como principio general en la órbita de la rectificación registral. La rectificación implica consentimiento del titular registral afectado y en su defecto resolución judicial en el procedimiento adecuado; este principio tiene una formulación explícita en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y manifestaciones múltiples específicas a lo largo de la Legislación hipotecaria, pero más allá de esa dicción legal conviene entender el fundamento del mismo en el esquema general del sistema registral y su alcance en cuanto que a pesar de su formulación absoluta y su significación de principio fundamental admite ciertas matizaciones en su aplicación.

El fundamento de la rectificación

El fundamento de la exigencia de la intervención de los interesados para la rectificación o en su defecto la resolución judicial está en principios básicos de la legislación hipotecaria: el principio de legitimación y el de fe pública. La doctrina de la inexactitud se presenta en la Ley Hipotecaria de 1944 como aplicación de dichos principios; así lo manifiesta la resolución de 10-3-1978 al decir que el problema que plantea la inexactitud registral está íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública tal como indica la Exposición de la Ley de reforma de 1944 y no había sido formulado en la legislación anterior con carácter unitario tanto en su concepto como en sus efectos y por eso la Ley vigente ha pretendido remediar aquella situación al proporcionar un concepto global de inexactitud —art. 39— y regular detalladamente los diversos supuestos que pueden presentarse —art. 40— para lograr las soluciones adecuadas que refuercen los principios básicos del Registro de la Propiedad. Este criterio se confirma en la Exposición de Motivos referida y en la doctrina que la comenta.

Más modernamente la rectificación por el cauce adecuado cobra una nueva dimensión: el principio de tutela judicial efectiva encuentra a través de ella una importante aplicación en el ámbito de la jurisprudencia registral. A través de diversas resoluciones, el Centro Directivo hace aplicación del artículo 24 del texto constitucional en supuestos en que se pretendía una rectificación sin intervención del titular registral o sin haberse seguido el cauce procedimental

adecuado que fuere suficiente garantía para el mismo. Los ejemplos son múltiples, y así pueden citarse distintas resoluciones:

En la de 28-10-1987 el procedimiento seguido en el supuesto no era el adecuado para determinar la responsabilidad directa de los bienes comunes por la deuda de un cónyuge.

En las de 18-1-1988 y 7-3-1988 se declara que el recurso gubernativo no es cauce adecuado para examinar la actuación del registrador en cuanto a la cancelación de asientos registrales.

En la de 30-5-1988 se dice que el expediente de dominio es inadecuado para causar inscripción si no existe interrupción del tracto.

En la de 28-7-1988 se afirma que el auto de quiebra no puede afectar a fincas inscritas a favor de terceros ni aún incluidos en período de retroacción si no se ha seguido frente a ellos el procedimiento adecuado.

Para la de 19-1-1993 no es posible una cancelación de hipoteca unilateral por sentencia penal no habiendo intervenido en el procedimiento el titular registral.

El texto constitucional conecta así con los ejes fundamentales del sistema registral que son ahora objeto de interpretación y aplicación a través del mismo: la actuación registral en la rectificación como última fase en muchos casos de un procedimiento será el control añadido para así evitar la indefensión del titular registral que tiene a su favor la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho, de forma que debe consentir en la rectificación o haber sido citado en el debido concepto en el procedimiento adecuado para dar lugar a esa rectificación.

Se da de esta forma una adecuada interpretación de la normativa hipotecaria a la luz de uno de los principios fundamentales reconocidos por la Constitución y desarrollados por el Tribunal Constitucional y se manifiesta en el campo registral el principio de aplicación directa del texto constitucional.

La aplicación del principio

La aplicación del principio parece absoluta: toda rectificación exige el consentimiento o la resolución judicial; en la práctica esta idea exige varias matizaciones. Y ello resulta de una doctrina ya vieja sentada por la Dirección General: cuando la rectificación derivara de documentos auténticos de cuyo alcance no hubiese duda sería posible proceder a dicha rectificación; esta doctrina resulta ya de Resoluciones como las de 9-3-1917 y 27-6-1929: la formulación de la misma era vaga y acercaba entonces la actuación registral a una función próxima a la jurisdiccional; tras la clara formulación de los procedimientos de rectificación de la Ley Hipotecaria de 1944 la DGRN en Resolución 10-3-1978 asume dicha interpretación tradicional aún después de la reforma y la aplica para un supuesto en que se justifica documentalmente que el régimen económico matrimonial vigente en el momento de la adquisición es distinto del que resulta del registro; para dicha resolución en su considerado tercero sigue vigente la reiterada doctrina del Centro Directivo anterior a la Ley de 1946 de que si los errores producidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos que por su naturaleza son independientes de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica,

bastará la extensión del asiento a petición del interesado por la presentación de los mismos y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos.

Aplicaciones prácticas de tal punto de vista se recogen en otras resoluciones de las que resulta la posibilidad de rectificación registral en cuestiones que afectan al estado civil cuando de documentos auténticos resulte la verdad de dichas situaciones. El supuesto más normal resultará de la discordancia del Registro Civil y el Registro de la Propiedad supuesto en el que la función de publicidad del Registro Civil en su ámbito debe prevalecer sobre el contenido del Registro de la Propiedad proyectándose entonces el contenido de aquél sobre el alcance de la inscripción en éste, dado que una modificación en el estado o en sus circunstancias puede afectar directamente al contenido de los derechos reales inmobiliarios.

En esta línea la reforma del Reglamento del Registro Civil de 1986 busca en su artículo 266 lograr la concordancia entre ambos registros en la espinosa cuestión de la publicidad del régimen económico matrimonial. El propio Centro Directivo va más allá implicando al Registro Civil en la actuación calificadora del Registrador de la Propiedad cuando se trata del embargo de bienes de la sociedad de gananciales en supuestos de extinción de dicho régimen; el posible embargo sobre la base del artículo 1.373 del Código Civil exigirá para poder ser anotado que frente a terceros no se haya producido la disolución de la sociedad de gananciales por la constancia de la correspondiente indicación en el Registro Civil (Resoluciones 18 y 25-3-1988 entre otras).

La otra cuestión tratada en esta resolución conecta con el concepto de titularidad registral, considerando la Dirección que la afección de una finca a una unión temporal de empresas puede constar en el Registro.

El concepto de titularidad registral viene normalmente referido a la personalidad jurídica; en cuanto implica publicidad de derechos es lógico que el registro admita como titulares de esos derechos a quienes son susceptibles de esa tenencia; la persona física y la jurídica son normalmente los titulares de los derechos y obligaciones en el Registro; en ello piensan los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; en los casos de pluralidad de titulares y siendo la comunidad romana la regla prevalente en nuestro derecho la Ley Hipotecaria prevé la determinación de cuotas ideales (art. 54 del Reglamento Hipotecario) que publican el alcance del derecho inscrito. La legislación hipotecaria no ignora por otra parte otra suerte de comunidades ya próximas a la romana ya a la germánica ya *sui generis* que pueden tener acceso al registro en forma diferente; así hay reglas especiales para los aprovechamientos de aguas, la constancia del derecho hereditario a través de la anotación preventiva, la forma de publicar la situación de los bienes sujetos al régimen de gananciales o de comunidades del tipo matrimonial, etc. Las posibilidades sin embargo no se agotan aquí; el derecho moderno habilita diferentes formas que sin tener propiamente personalidad jurídica pueden funcionar con una cierta autonomía en cuanto se les reconocen unos órganos específicos, un patrimonio propio o al menos la adscripción de ciertos bienes y fines también particulares. Ocurre así con las comunidades de propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal; el Centro Directivo admite que puedan anotarse a su favor embargos, con lo que su capacidad procesal se supone y admite también la posibilidad de ir contra ella y sus bienes, aunque no contra los bienes atribuidos *pro indiviso* a todos los propietarios a ella incorporados.

El supuesto contemplado en la resolución supone también una forma de

comunidad sin personalidad jurídica reconocida pero con una cierta autonomía que sí es legalmente tenida en cuenta. Las uniones temporales de empresas son producto de la Ley 18/82 de 16 de mayo; se trata de asociaciones de empresas para la realización de una actuación común; tienen un patrimonio afecto a su actividad y actúan por medio de órganos propios; esta específica forma asociativa puede tener acceso al Registro y los bienes a ella afectos pueden publicar esa circunstancia; así resulta del propio artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario. Las uniones de empresas han tenido su continuación en la regulación de la agrupación de interés económico por Ley de 29 de abril de 1991 y en la agrupación europea de interés económico recogida en el reglamento CEE 2187/1985, figuras ya dotadas de personalidad jurídica.

JOSÉ S. RODRÍGUEZ SANCHEZ
Registrador de la Propiedad

NO ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION DE COMPRA («LEASING») PARA QUE PUEDA SER INSCRITA LA VENTA QUE SE REALIZA EN EL EJERCICIO Y EJECUCION DE LA OPCION EXPRESAMENTE CONCEDIDA. (Resolución de la Dirección General de los Registros de 12 de mayo de 1994, BOE de 2 de junio de 1994.)

Hechos. I. El día 11 de abril de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don José María de Prada González, la entidad «Banesto Leasing, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», vendió a «Muyrsa, Sociedad Anónima», una finca sita en Madrid, local comercial denominado 9-S de la galería comercial del edificio sito en la calle Galeón, número 27, con vuelta a Bergantín, finca registral número 17.465 del Registro de la Propiedad número 11 de los de Madrid. En la citada escritura los comparecientes exponen: «II) Que, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Carlos Vázquez Balbontín, el 12 de enero de 1987, número 26 de su protocolo, la compañía mercantil “Transleasing Banesto, Sociedad Anónima”, actualmente denominada “Banesto Leasing Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima”, suscribió un contrato de arrendamiento financiero (“leasing”) con la compañía mercantil “Muyrsa, Sociedad Anónima”, por el que cedía a esta última, por un período irrevocable de sesenta meses, el uso de la finca descrita en el expositivo anterior y, asimismo, le concedía una opción de compra de dicho inmueble, al término del período mencionado, obligándose la arrendataria a pagar a la arrendadora la cantidad global de 41.286.600 pesetas, incluido Impuesto sobre el Valor Añadido de 4.423.560 pesetas, pactándose, igualmente, para el eventual ejercicio de la opción de compra, un precio global de compraventa de 688.110 pesetas, incluidas 73.726 pesetas correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido. III) Que habiendo transcurrido el plazo establecido para la utilización por la arrendataria financiera de la finca descrita y habiéndose ejercitado en forma la opción de compra de la misma, otorgan: 1.º La compañía mercantil “Banesto Leasing, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima” representada por don Francisco Parreño Martínez, vende a la compañía mercantil “Muyrsa, Sociedad Anónima” que, representada por don Juan Muñoz Quesada y don Gonzalo de Armas Serra, compra la finca descrita en el expositivo I de